

NYHEDSBLAD FRA GI

# BEDRE BOLIGER

Nr. 2 / 2017

**Smede-  
værksted  
bliver til to  
lejligheder**

Se hvordan  
Henning Carlsen fik  
installeret vådrum





# Smedeværksted

## bliver til to lækre lejligheder



AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN  
FOTO: LARS AARØ



Det gamle smedeværksted før og efter renoveringen.

Det gav store udfordringer. Etagedækket var meget lydt, og der var ingen vådrum.

Henning Carlsens ejendom ligger på Trøjborgvej i Århus. Det er en eftertragtet og central beliggenhed, når man bor i Århus. Selv bor Henning Carlsen i et helt andet miljø. Næmlig på et idyllisk landsted på Djursland. Men det er snart slut. Han vil flytte ind i sin egen ejendom. Ind i det pulserende byliv fremfor at hænge på det krævende arbejde, med at vedligeholde sit landsted.

### Ejer til lejer

Det samme gælder Henning Carlsens lejer i stueetagen. Han

hedder Jørgen, og han har taget turen fra en stor villa i Århusforstaden Tilst ind til sit barndoms kvarter Trøjborg. Og han kan ikke skjule sin glæde over det valg. "Jeg nyder, at kunne gå ned i Tordenskjoldsgade, som ligger lige rundt om hjørnet. Her ligger biograf, butikker, restauranter og cafeer helt tæt, så der sker meget."

Trænger man til ro, så er Nordre Kirkegaards parkagtige område også lige uden for døren.

### Rolig baggård

Der hersker ro i baggården.



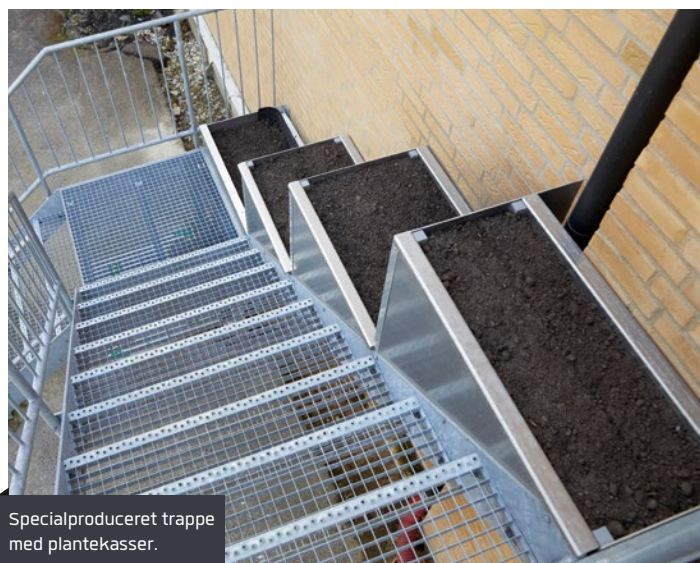
Den nyrenoverede bygning med altan til 1. sal og solterrace til stueetagen.



## Blomsterkasser på trappe

Lejligheden på 1. sal har en trappe i stål til gårdniveau, og her har Henning Carlsen valgt at indbygge permanente plantekasser, som kan give et grønt input. "Der er plads til en lille byhave med nytteplanter eller blot prydplanter," fortæller Henning Carlsen.

Jeg har plantet et figentræ, og så kan beboerne selv supplere med fx krydderurter. Der er tale om en specialproduktion, som Henning Carlsen har bestilt efter egen ide.



Specialproduceret trappe med plantekasser.



Tidligere var det smedene i værkstedet, som skabte lydbilledet i gården. Men det nedlagte smedeværksted er nu omdannet til to imponerende lejeboliger, og nu er det fuglenes sang, som man kan høre i baggården. "Jeg har ønsket at bevare nogle spor fra bygningsens fortid, og det kunne vi for eksempel gøre med loftet, de gamle vinduesåbninger og de rå murstensvægge," fortæller Henning Carlsen.

En del af de helt nye elinstallationer rummer også et vidnesbyrd om fortiden. Ad rå planker løber elkablerne på samme vis som tidligere under det buede loft. Loftets mange buer giver et spil, og skaber en helt anden stemning end et standard glat loft.

### Newyorker look

De rå murstensvægge kan godt dele vandene fortæller Henning Carlsen. Men i begge lejemålene er der stor tilfredshed med det valg. "Det ser da fedt ud," lyder det fra lejeren Jørgen, som også er meget glad for sin terrasse. Den får sol ved 13-tiden.

Henning Carlsen har valgt at bruge trådløse kontakter en del steder. "På den måde, har jeg undgået at fræse ud i de gamle murstensvægge. Batteriet til de trådløse kontakter holder i flere år!".

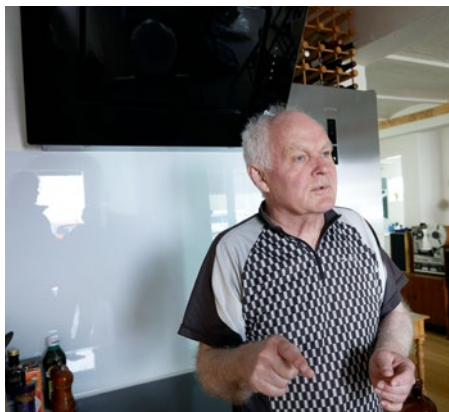
### Gulvene

Der er indlagt gulvvarme over det hele inklusiv vådrum. Og der er også tænkt på lydisolering. Henning Carlsen



# ” Jeg er glad for min nye lejlighed

Jørgen, Lejer



forklarer: ”Jeg synes, at lydgen- nemtrængning er et stort pro- blem. Derfor fik jeg et lydteknisk firma til at måle og komme med nogle anbefalinger.” Etagedæk- ket bestod af armeret beton og leca. Samlet dæktykkelse var cirka 170 mm.

## Nyt gulv

Oven på det eksisterende gulv blev der lagt 50 mm armeret beton, 50 mm trædebatts fra Rockwool, 15 mm forskudte fiber- gipsplader, 22 mm spånplade med varmespor og øverst 20 mm trægulv. Det har givet et gulv, som ikke transmitterer lyden

nedefter, og som er behageligt at gå på.

I badeværelset er løsningen lidt anderledes, som det fremgår af tværsnitsillustrationen.

## Lys

Førstesalslejligheden har fået monteret en stribe enorme oven- lysvinduer. Ikke fra Velux, men fra tyske Fakro. ”Jeg så dem på Byggerimessen i Fredericia, og jeg syntes at de så meget pæne ud på et ret fladt tag, som jeg har her.” 1-sals lejligheden er derfor særdeles velforsynet med natu- ligt lys.

Trådløse kontakter har sparet udfræsning af murværk.



De buede lofter og listen med elkabler er hilsener til bygnings fortid.



Lejerne er glade for de rå murstensvæg

## Vådrumsgulvet i tværsnit

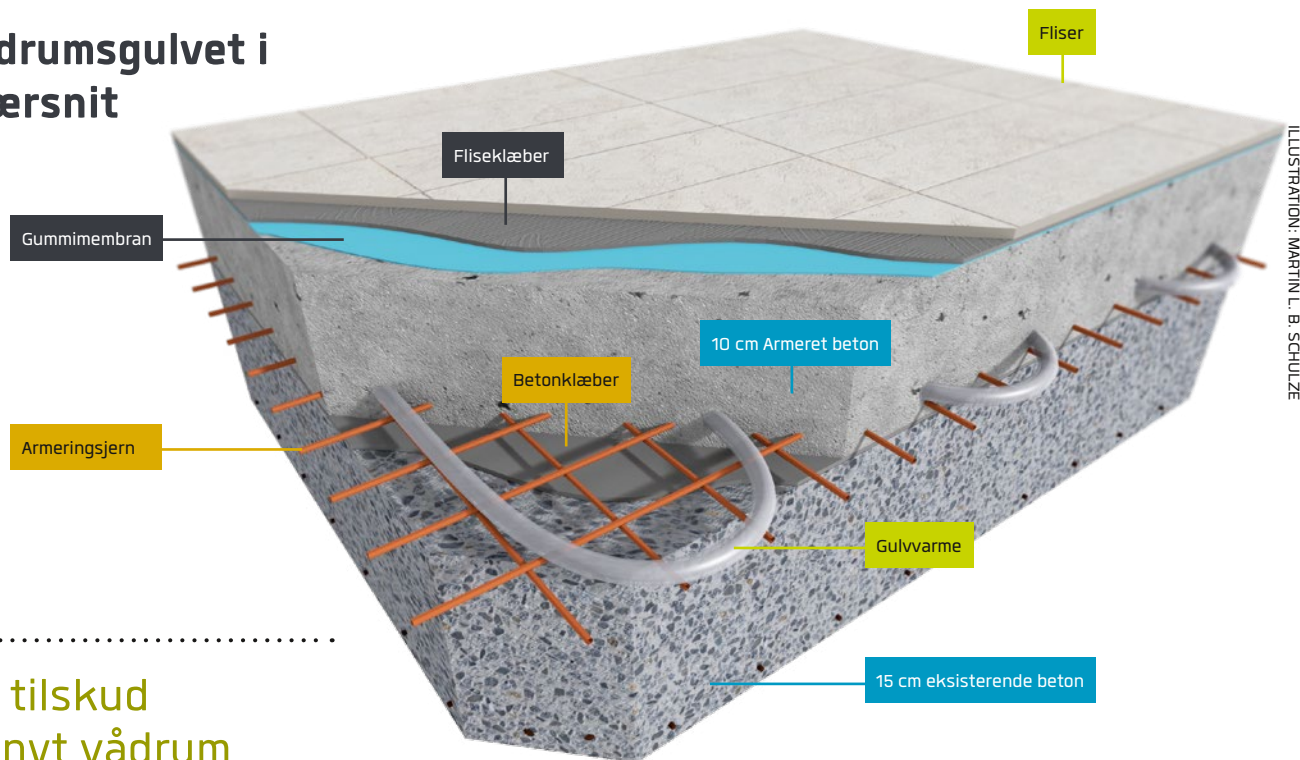


ILLUSTRATION: MARTIN L. B. SCHULZE

## Få tilskud til nyt vådrum

Installerer du toilet eller bad i en lejlighed der ikke havde det i forvejen, så kan du få støtte.

Det kan være en vanskelig og dyr proces, når man som udlejer skal projekttere et vådrum, som lejerne endnu ikke har sagt ja til. Men GI kan give tilskud til halvdelen af udgifterne dog maksimalt 50.000 kroner.

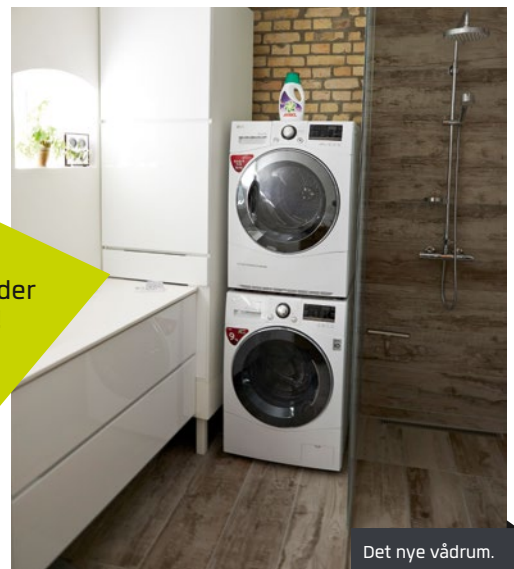
"Vi ved, at det både for lejer og udlejer kan være en stor mundfuld at vurdere mulighederne for og konsekvenser af, at etablere bad og toilet i en ejendom. Derfor synes vi, at GI tilbud om at betale halvparten af de nævnte omkostninger er rigtig godt, og det undrer os, at ikke flere benytter sig af tilbuddet," fortæller Thomas Mogens fra GI. Han er chef for låneafdelingen, og han står sammen med sit personale klar med åbne arme for at hjælpe dig til at forstå ordningen bedre, så du kan søge tilskud.

### Københavns kommune rykker

Københavns kommune har stort fokus på lejligheder uden bad og toilet. Projektleder på ansøgningsrunderne Arkitekt Marie Juul Baumann fra Område- og Byfornyelse hos Københavns Kommune fortæller, at ud over den eksisterende pulje til byfornyelse, har Københavns Kommune nu øremærket 60 mio. kr., over de næste par år, til etablering af bad og toilet i lejligheder, som ikke har det i forvejen.

75.000 lejligheder fortsat uden bad!

Læs alt om ordningen på [gi.dk](http://gi.dk)



Det nye vådrum.



Takket være disse ovenlysvinduer er 1. sals lejligheden et orgie af lys.



# Noter



Se flere mønstre på [klr.dk](http://klr.dk) (mursten)

## Levende murværk

"Jeg synes, at der er for meget kedeligt murværk. Før 2. verdenskrig så man mange mønstre og udfældninger i murværk, når man byggede. Det er spændende. Man gjorde en dyd ud af nødvendigheden." Det fortæller kunstner Karen-Lisbeth Rasmussen, som med en stribe eksempler gerne vil åbne murenes og ikke mindst bygherrerens øjne for de mange muligheder det giver, når man skal mure en facade.

"Når man bare stabler murstenene lidt anderledes, så bliver facaden levende. Levende murværk," lyder det fra Karen-Lisbeth. Hun oplyser, at murerne ofte er skeptiske, men når de kommer i gang, så bliver de positive, og vil gerne lave mere.

## NYE FILM



## BYGGEAFFALD

Se filmen og hør lidt om dine muligheder som bygningsejer, når du skal bortskaffe byggeaffald. Hvordan kan det genanvendes, og hvordan får du mere information.

Du finder filmen på vores youtubekanal Byggeteknisk Viden.

## BYGGETEKNISK FORUM

Det er  
**GRATIS**  
at deltage



Vagn Holk  
Lauridsen



Søren  
Schødt

## Tilbud til bygningsejere

Mød andre bygningsejere til faglige arrangementer om emner, der vedrører vedligehold, renovering og drift af ældre etageejendomme. Du kan møde førende eksperter og komme i dialog med dem. Byggeteknisk Forum har en facebookside, og her kan du byde ind, hvis du har ideer til indholdet af kommende møder. Møderne inklusiv forplejning er gratis!

### Første møde i Byggeteknisk Forum den 6. juni kl. 15

Hos: GI, Ny Kongensgade 15 i København

**Kl. 14:00 - 14:20** Velkomst

**Kl. 14:20 - 15:00** Vagn Holk, Leder af Videncenter for Energibesparelser i Bygninger, fortæller om de obligatoriske drift og vedligeholdelsesplaner for etageejendomme.

**Kl. 15:00 - 15:40** Byggerådgiver Søren Schødt introducerer dig til et gratis webbaseret drift og vedligeholdelsessystem for etageejendomme.

**Kl. 15:40 - 16:00** GI deler årligt 40 mio. ud til udviklingsprojekter. Hvordan kan du få glæde af det?

**Kl. 16:00 - 17:00** Netværk med lækre tapas og et godt glas.

Læg mærke til den fine buede karnap. Med isætning af de nye lige vinduer er det bløde bue brudt. Nu er den kantet og hakkende.



NÅR DET GÅR GALT

## Nye vinduer

Det er ikke manglende vedligehold eller dårlig montering der er tale om her. Det, der er gået galt, er beslutningen om at kassere nogle fremragende vinduespartier. Værdien i de gamle vinduer ligger i den kunstfærdige udførelse og det æstetiske udtryk. Med almindeligt vedligehold er et ældre vindue af kernetræ uopslideligt. Det kan desuden moderniseres med koblede forsatsvinduer i energiglas. Men her har man smadret et stykke kulturarv, som på den lange bane, ville have gjort bygningen mere værdifuld.

Erstatningen er æstetisk tarvelige vinduer, som ikke gør arkitekturen megen ære. Og som på den lange bane reducerer bygningens værdi.

De nye vinduer har ikke den elegante buede udførelse. De slanke sprosser, kunstfærdige hjørnebåndshængsler og kitfalsede ruder i trukket glas giver et levende udtryk, som får de nye vinduer til at virkede malplacerede og døde i udtrykket ved direkte sammenligning.



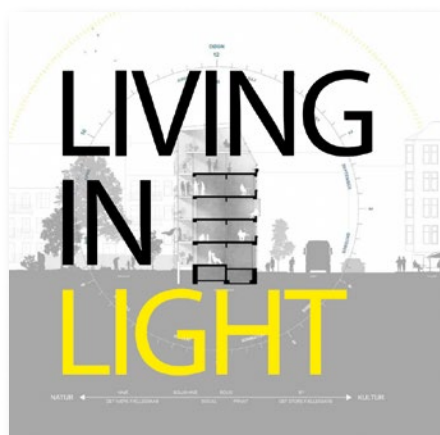
Det gamle kasserede vindue er udført med buet vinduesramme.

## PUBLIKATIONER

# Se hvad GI laver

### Årsberetning

Årsberetning 2016 giver dig det totale overblik over årets aktiviteter i GI. Desuden får du de primære nøgletal og grafer for både Konto, Lån, Udviklingsaktiviteter og GI's overordnede økonomi.



### Living in light publikation

En ældre klassiske etageejendom i Valby ændres radikalt ved at påbygge en glasudbygning mod gårdsiden, og en ekstra etage øverst. Men samtidigt bevares dens oprindelige murede facade mod gaden.

En af gevinsterne er, at lejlighederne får ekstremt meget naturligt lys. Det giver dog den ulempe, at der er beregnet 9 årlige overophedningsdage.

Bogen er spækket med byggefaglige detaljer og flotte illustrationer. Den kan læses gratis på gi.dk.



# Solceller integreret i taget

Ryesgade 25, Kbh

AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN.

Her ses hvordan trespa-pladerne skaber et integreret udtryk.

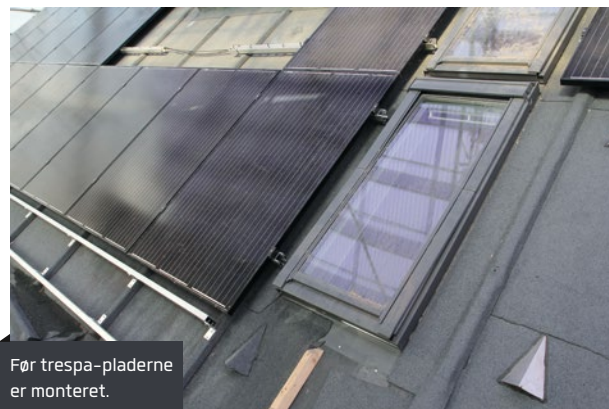
Solcellepaneler stritter ofte, når de placeres på tage. I dette tilfælde er problemet blevet løst ved anvendelse af trespa-plader.

Hvem bekymrer sig om, hvordan en tagflade tager sig ud, når man ser den fra gaden på ret lang afstand? Det gør bl.a. Morten Heding Andersen, som er projektchef for en større renovering i København. "Jeg vil gerne have, at taget er harmonisk, og at solcellepanelerne ikke ser ud til at være eftermonterede. De skal være en integreret del af taget," fortæller Morten Heding Andersen.

## Løsningen

Og problemet er løst ved at anvende trespa-plader. Det giver taget en finish, således at solcellepanelerne virker helt i niveau med tagoverfladen.

Pladerne yder også en vis beskyttelse af tagpappet, som må forventes at kunne leve længere. Vandet løber dog



Før trespa-pladerne er monteret.

direkte ned på tagpappet. Trespa-pladen er lavet af genbrugsmaterialer. En blanding af træfibre og plastik.

## Mange paneler

Der er mange solcellepaneler på dette tag. "Beboerne kommer til at få nogle billige elregninger," forudser Morten Heding Andersen. Han forventer dog ikke, at hele elforbruget kan dækkes, og samtidig kan systemet ikke opbevare elektriciteten. De meget omtalte Teslabatterier til husstande – Powerwall – er fortsat meget dyre. "Men vi vil måle på, om overskudsproduktionen i dagtimerne kan berettige at vi sætter dem op" siger Morten Heding Andersen.

## Strøm

Nede i kælderen hænger en undseelig kasse på væggen. Kassen rummer den smarte converter, som omdanner solens energi til elektricitet til husstandene. Kabler løber fra tagryggen ned til denne kasse.

"Vores mål er at få ejendommen DGNB bæredygtighedscertificeret efter renoveringen, og det her er et af flere initiativer, som skal sikre det." Et andet greb er meget store radiatorer. En historie, som vi vender tilbage til i et senere nummer.



Her føres el ned i kælderen.



I kælderen omdannes energien til el i denne kasse.